



**INTRESCO**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**

**THÁNG 04/2026**

# MỤC LỤC

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A.</b> | <b>THÔNG TIN CHUNG</b> .....  | <b>1</b>  |
| I.        | <i>Tổng quan</i> .....  | 1         |
| II.       | <i>Mục tiêu – chiến lược</i> .....  | 2         |
| III.      | <i>Các lĩnh vực hoạt động</i> .....   | 2         |
| IV.       | <i>Địa bàn kinh doanh</i> .....   | 2         |
| <b>B.</b> | <b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b> .....   | <b>3</b>  |
| I.        | <i>Cơ cấu tổ chức</i> .....   | 3         |
| II.       | <i>Nhân sự chủ chốt</i> .....   | 4         |
| III.      | <i>Hoạt động công bố thông tin và quản trị công ty</i> .....  | 6         |
| <b>C.</b> | <b>BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025</b> .....   | <b>8</b>  |
| I.        | <i>Các chỉ số cơ bản</i> .....  | 8         |
| II.       | <i>Báo cáo của hội đồng quản trị</i> .....  | 9         |
| III.      | <i>Báo cáo của ban tổng giám đốc</i> .....  | 13        |
| IV.       | <i>Hoạt động của ban kiểm soát công ty</i> .....  | 15        |
| V.        | <i>Các giao dịch với các bên liên qua và thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, bks &amp; ban điều hành</i> ..... | 18        |
| VI.       | <i>Kiểm toán nội bộ</i> .....   | 21        |
| <b>D.</b> | <b>KẾ HOẠCH SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2026</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>E.</b> | <b>CÔNG TY CON VÀ CÁC DỰ ÁN</b> .....   | <b>24</b> |
| I.        | <i>Công ty con và công ty liên kết</i> .....  | 24        |
| II.       | <i>Các dự án</i> .....  | 25        |
| <b>F.</b> | <b>BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b> .....  | <b>27</b> |
| I.        | <i>Chiến lược phát triển bền vững (ptbv)</i> .....  | 27        |
| II.       | <i>Hoạt động quản trị</i> .....   | 28        |
| III.      | <i>Tác động kinh tế - xã hội</i> .....  | 30        |
| IV.       | <i>Tác động môi trường</i> .....  | 30        |
| <b>G.</b> | <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2025 ĐÃ KIỂM TOÁN</b> .....   | <b>31</b> |

## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, cán bộ công nhân viên Intresco và các công ty thành viên, cùng những người đồng hành cùng Intresco.

Thay mặt Hội đồng quản trị công ty, tôi xin gửi lời tri ân đến tất cả Quý vị đã tiếp tục đồng hành và ủng hộ Intresco trong năm 2025.

Năm 2025, ngành bất động sản vẫn còn vướng mắc về thủ tục pháp lý đầu tư dự án nhưng thị trường đã có nhiều tín hiệu tích cực sau thời gian dài trầm lắng. Cùng với sự ổn định của nền kinh tế trong nước, mảng khách sạn du lịch của công ty đã hoạt động ổn định nên kết quả kinh doanh công ty đã giảm sự phụ thuộc vào các ngành truyền thống.

Nhờ sự đồng lòng của Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc, CBCNV cũng như sự ủng hộ của Quý cổ đông, các nhà đầu tư và quý khách hàng, công ty đã có một năm hoạt động khá hiệu quả và chuẩn bị pháp lý các dự án để tạo nền tảng cho các năm tiếp theo.

Thưa Quý cổ đông, dù thị trường thuận lợi hay khó khăn, toàn thể đội ngũ lãnh đạo và CBCNV Intresco vẫn luôn kiên định vững bước với các kế hoạch và mục tiêu phía trước. Năm 2026, công ty sẽ cố gắng hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại của dự án KDC Sabinco (Chánh Hiệp - Bình Dương) để đưa vào kinh doanh; tiếp tục xây dựng và kinh doanh căn hộ thuộc Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch (Đồng Nai) và thực hiện các dự án bất động sản khác. Quản lý và vận hành hoạt động dịch vụ khách sạn La Vela Sài Gòn. Bên cạnh đó, công ty nâng cao công tác quản trị, hoạt động marketing, tăng cường hợp tác với các đối tác, khách hàng và phối hợp với các cơ quan ban ngành để nâng cao vị thế và hình ảnh công ty. Hội đồng quản trị luôn trân trọng những đóng góp chân thành của Quý vị và không ngừng nỗ lực để xây dựng Intresco là địa chỉ đáng tin cậy và đem lại lợi ích tốt nhất cho Quý cổ đông, quý khách hàng, CBCNV và xã hội. Chúng tôi hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ tích cực và đồng thuận của Quý vị, đặc biệt là các cổ đông công ty.

Kính chúc Quý vị hạnh phúc, thành công trong cuộc sống và tiếp tục đồng hành cùng Intresco.

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN MÃNH**

## **A. THÔNG TIN CHUNG**

### **I. TỔNG QUAN**

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Tên tiếng Anh: Investment and trading of Real estate joint stock Company

Tên viết tắt : Intresco

Mã cổ phiếu : ITC, được niêm yết tại sàn giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HSX)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0302199864

Vốn điều lệ : 963.754.090.000 VNĐ

Tổng số lượng cổ phần: 96.375.409 cổ phần

Trụ sở chính : 18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Tân Định, Tp.HCM

Điện thoại : (028) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961

Fax : (028) 3829 3764

Website : [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)

Email : [intresco@intresco.com.vn](mailto:intresco@intresco.com.vn)

### **1. Quá trình hình thành và phát triển**

- Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV được cổ phần hóa theo Quyết định số 23/2000/QĐ-TTg ngày 18/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ;
- Ngày 29/11/2000 Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty và chính thức đi vào hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần vào tháng 01/2001;
- Ngày 19/10/2009: niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.
- Tháng 11/2020: tăng vốn điều lệ công ty lên 797.262.940.000 VNĐ
- Tháng 12/2021: tăng vốn điều lệ công ty lên 876.544.270.000 VNĐ
- Tháng 10/2022: tăng vốn điều lệ công ty lên 963.754.090.000 VNĐ

### **2. Các thành tựu Công ty đạt được trong những năm qua**

- Huân chương lao động hạng I về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2003-2007 theo Quyết định số 1139/QĐ-CTN ngày 27/08/2008.
- Huân chương lao động hạng II về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 1998-2002 theo Quyết định số 568/2003/QĐ/CTN ký ngày 28/08/2003;

- Huân chương lao động hạng III về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 1990-1995 theo Quyết định số 625 KT/CT ký ngày 12/10/1995.

## **II. MỤC TIÊU – CHIẾN LƯỢC**

### ***Mục tiêu***

- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng & chuyên nghiệp trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản; dịch vụ nhà hàng, khách sạn.
- Bảo tồn vốn và gia tăng giá trị doanh nghiệp, đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và khách hàng.

### ***Chiến lược***

- Đầu tư phát triển các dự án bất động sản theo hướng đa dạng hóa có chọn lọc các sản phẩm phù hợp với từng thời kỳ phát triển của thị trường và dịch vụ chuyên nghiệp.
- Tăng cường hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo nguồn lực tài chính, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và chất lượng quản trị doanh nghiệp.
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đặc biệt là nhân sự trung và cao cấp, củng cố công tác quản trị công ty theo hướng chuyên nghiệp để đáp ứng mục tiêu phát triển và nâng cao vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp.

## **III. CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG**

- ***Đầu tư - kinh doanh bất động sản:*** là một công ty bất động sản có nhiều năm kinh nghiệm đã cung cấp cho khách hàng những sản phẩm chất lượng, phù hợp mong muốn của khách hàng.
- ***Thiết kế và xây dựng:*** đội ngũ CBCNV giàu kinh nghiệm, có chuyên môn cao đã và đang thiết kế, thi công nhiều công trình dân dụng, công nghiệp, công trình công cộng, ...
- ***Dịch vụ bất động sản:*** Công ty cung cấp cho khách hàng dịch vụ tư vấn pháp lý về nhà đất: môi giới, đánh giá và quản lý bất động sản.
- ***Dịch vụ nhà hàng, khách sạn:*** Công đang quản lý và vận hành khách sạn La Vela Sài Gòn tiêu chuẩn 5 sao thuộc sở hữu của công ty.

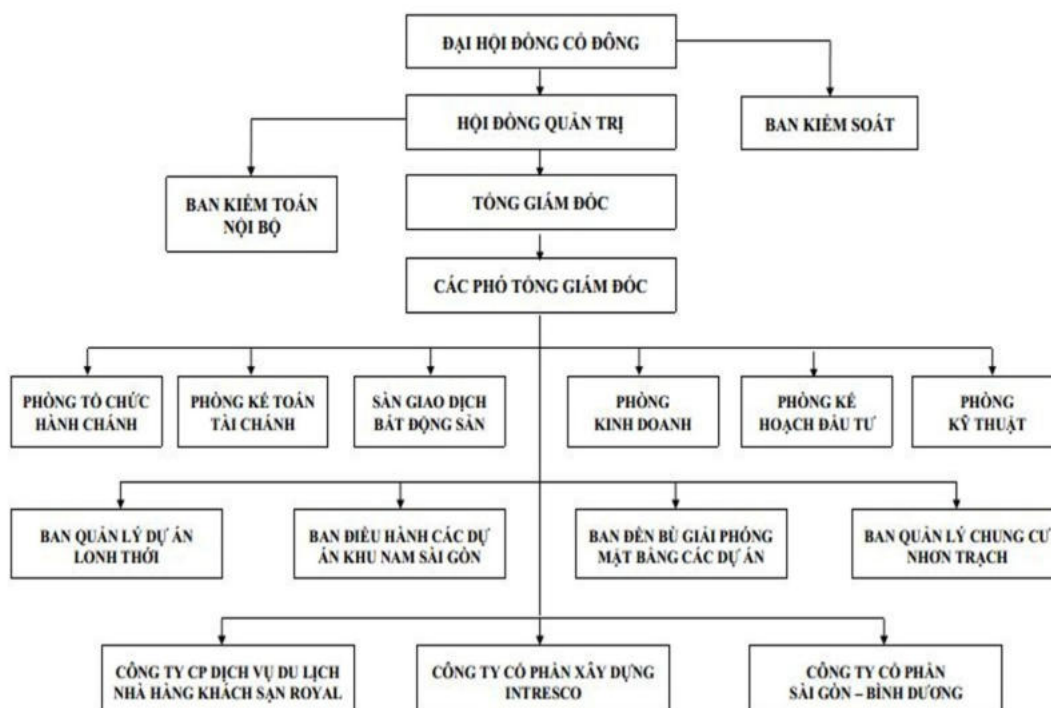
## **IV. ĐỊA BÀN KINH DOANH**

Công ty đầu tư các dự án chủ yếu ở Tp.HCM và các địa phương lân cận như Đồng Nai, ...

## B. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### I. CƠ CẤU TỔ CHỨC

#### SƠ ĐỒ BỘ MÁY TỔ CHỨC CÔNG TY



#### Cơ cấu người lao động

| Stt | Chỉ tiêu                | Số CBCNV  | Tỷ trọng    |
|-----|-------------------------|-----------|-------------|
|     | <b>Tổng số lao động</b> | <b>72</b> | <b>100%</b> |
| 1   | Thạc sĩ                 | 02        | 2,8%        |
| 2   | Đại học                 | 33        | 45,83%      |
| 3   | Cao đẳng                | 05        | 6,94%       |
| 4   | Trung cấp               | 05        | 6,94%       |
| 5   | Trình độ khác           | 27        | 37,5%       |

### **Chính sách đối với người lao động: Thực hiện đầy đủ theo Thỏa ước LĐTT, HĐLĐ:**

- Tất cả CBCNV được đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định kịp thời và đầy đủ. Công ty thực hiện chính sách nâng lương định kỳ hoặc đột xuất tùy vào năng lực của người lao động và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời chế độ chính sách cho người lao động khi nghỉ việc, hưu trí, nghỉ ốm đau, hộ sản v.v...
- Hàng năm, công ty đều rà soát và ký kết lại thỏa ước lao động tập thể nhằm đảm bảo lợi ích cho người lao động.
- Thực hiện các chính sách dành cho con em CBCNV như tặng quà các ngày Quốc tế thiếu nhi, Tết trung thu, tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh.

## **II. NHÂN SỰ CHỦ CHỐT**

### **1. Hội đồng quản trị**

#### **1.1 Ông Nguyễn Mạnh - Chủ tịch HĐQT**

- Năm sinh: 1975
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Ông Mạnh là Tổng giám đốc - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương lai. Ông tham gia vào HĐQT công ty từ tháng 8/2015 với vai trò là ủy viên HĐQT Công ty. Ông đắc cử nhiệm kỳ 2016-2021 và được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ tháng 05/2020. Ông hiện là Chủ tịch HĐQT công ty nhiệm kỳ 2021-2026.

#### **1.2 Ông Trương Minh Thuận - Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám Đốc**

- Năm sinh: 1957
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Ông Thuận có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản và đã đảm nhiệm các vai trò chủ chốt tại công ty. Năm 2006, ông được bầu vào HĐQT công ty. Nhiệm kỳ 2016-2021, ông được bầu vào vị trí Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty (trong giai đoạn 03/2017 – 05/2020, ông giữ chức Chủ tịch HĐQT công ty). Ông đắc cử chức vụ Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty nhiệm kỳ 2021-2026.
- Cổ phiếu nắm giữ: 897.433 cổ phiếu (0,93% vốn điều lệ)

#### **1.3 Ông Lê Vĩnh Khiêm - Ủy viên HĐQT**

- Năm sinh: 1973
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Ông Khiêm là Trưởng phòng Kỹ thuật tại Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên. Ngày 29/04/2022, ông trúng cử thành viên HĐQT Công ty.
- Ông Khiêm là người đại diện vốn nhà nước

#### *1.4 Bà Nguyễn Thị Xuân Trang - Ủy viên HĐQT*

- Năm sinh: 1967
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Bà Trang là Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng & Trang trí nội thất HT&A. Ngày 29/04/2022, bà trúng cử thành viên HĐQT Công ty.
- Bà Trang là thành viên HĐQT độc lập.
- Cổ phiếu nắm giữ: 419.186 cổ phiếu (0,43% vốn điều lệ)

#### *1.5 Ông Trần Hữu Khánh - Ủy viên HĐQT*

- Năm sinh: 1976
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Ông Khánh hiện đang là Giám đốc kỹ thuật - Công ty CP Xây dựng Khang Phát. Ông tham gia HĐQT Công ty từ tháng 08/2015 và đắc cử thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2021-2026.
- Ông Khánh là thành viên HĐQT độc lập.

## **2. Ban Kiểm Soát**

#### *2.1 Bà Phan Thị Hồng Liên - Trưởng Ban kiểm soát*

- Năm sinh: 1960
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Bà Liên giữ vị trí thành viên Ban kiểm soát công ty từ năm 2001 và là Trưởng Ban kiểm soát công ty từ năm 2011 đến nay. Bà tái đắc cử vị trí Trưởng ban kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2021-2026.
- Cổ phiếu nắm giữ: 43.689 cổ phiếu (0,05% vốn điều lệ).

#### *2.2 Ông Lê Quang Sơn - Thành viên Ban kiểm soát*

- Năm sinh: 1958
- Trình độ chuyên môn: Kế toán
- Ông Sơn là thành viên ban kiểm soát công ty từ tháng 4/2012 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026.
- Cổ phiếu nắm giữ: 34.238 cổ phiếu (0,04% vốn điều lệ).

#### *2.3 Bà Hồ Thị Lưu - Thành viên Ban kiểm soát*

- Năm sinh: 1962
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Bà Lưu hiện là Kế toán viên Công ty cổ phần Xây dựng Intresco, được bầu vào Ban kiểm soát công ty từ tháng 4/2013 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026.

### 3. Ban Điều Hành

#### 3.1 Ông Đoàn Hữu Chí - Phó Tổng Giám Đốc

- Năm sinh: 1973
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài Chính – Kế Toán
- Ông Chí là chuyên viên phòng Kế toán – tài chính công ty từ tháng 09/1996. Tháng 02/2009 ông được bổ nhiệm làm kế toán trưởng công ty. Đến tháng 05/2013, ông được bổ nhiệm vị trí Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng công ty. Ngày 19/08/2024, ông Chí đã từ nhiệm vị trí Kế toán trưởng công ty.
- Cổ phiếu nắm giữ: 15.073 cổ phiếu (0,02% vốn điều lệ).

#### 3.2 Ông Âu Chí Nhân - Phó Tổng giám đốc

- Năm sinh: 1976
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Ông Nhân làm việc tại công ty từ năm 2001, đến năm 2008 ông được bổ nhiệm làm Giám đốc kỹ thuật công ty. Tháng 10/2022, ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng giám đốc công ty phụ trách kỹ thuật.

### 4. Kế toán trưởng: Bà Hà Thu Hương

- Năm sinh: 1991
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Đại học kinh tế TP. HCM
- Bà Hương đã làm việc tại công ty từ năm 2017, đến năm 19/08/2024 bà Hương được bổ nhiệm làm kế toán trưởng công ty.

### 5. Những thay đổi về nhân sự chủ chốt trong năm

- Trong năm 2025, công ty không có thay đổi về nhân sự cấp quản lý.

## III. HOẠT ĐỘNG CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Thông tin cổ phiếu công ty ngày 25/03/2026

|   |   |
|---|---|
| Tên cổ phiếu: <i>IITC</i>                                 | Sàn niêm yết: <i>HSX</i>                                      |
| Số lượng cổ phiếu niêm yết:<br><i>96.375.409 cổ phiếu</i> | Số lượng cổ phiếu lưu hành:<br><i>95.935.049 cổ phiếu</i>     |
| Số lượng cổ phiếu quỹ: <i>440.360 cổ phiếu</i>            | Thay đổi cổ phiếu trong năm:<br><i>Tăng/ giảm: 0 cổ phiếu</i> |

Cơ cấu cổ đông tại ngày 25/03/2026:

| <b>Cổ đông</b>     | <b>Số lượng</b> | <b>Số cổ phần</b> | <b>Tỉ lệ sở hữu (%)</b> |
|--------------------|-----------------|-------------------|-------------------------|
| Nhà nước           | 02              | 18.521.948        | 19,22%                  |
| Tổ chức trong nước | 31              | 39.446.257        | 40,93%                  |
| Cá nhân trong nước | 4.373           | 37.708.750        | 39,13%                  |
| Nước ngoài         | 32              | 258.094           | 0,27%                   |
| Cổ phiếu quỹ       | 01              | 440.360           | 0,46%                   |
| <b>Tổng</b>        | <b>4.439</b>    | <b>96.375.409</b> | <b>100%</b>             |

## 2. Cổ đông nhà nước và cổ đông lớn

| <b>STT</b> | <b>TÊN ĐƠN VỊ</b>                       | <b>ĐỊA CHỈ</b>   | <b>SỐ CP SỞ HỮU (cp)</b> | <b>% SỞ HỮU</b> |
|------------|---|--|--------------------------|-----------------|
| 1          | Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV        | 41 Sương Nguyệt Ánh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM                         | 15.594.690               | 16,18%          |
| 2          | Công ty Kho bãi Tp.HCM                  | 30 Kinh Dương Vương, P13 Q6 HCM  | 2,927,258                | 3,04%           |
| 3          | Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai | 215 Đường 9A, Khu Dân Cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, H.Bình Chánh, TP.HCM | 23.799.297               | 24,69%          |
| 4          | Công ty CP Truyền thông giải trí Terra  | 215 Đường 9A, Khu Dân Cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, H.Bình Chánh, TP.HCM | 6.073.068                | 6,30%           |

## 3. Đánh giá quan hệ cổ đông năm 2025

- Công ty luôn tuân thủ nguyên tắc đảm bảo thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông. Intresco đảm bảo rằng, tất cả các cổ đông của công ty bao gồm cổ đông lớn và cổ đông nhỏ, cổ đông nội bộ và cổ đông bên ngoài, cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài đều được đối xử bình đẳng, công bằng và minh bạch.
- Quyền của cổ đông công ty được nêu cụ thể trong Điều 12 - Điều lệ sửa đổi bổ sung được ban hành vào tháng 10/2022. Hiện nay, tất cả cổ đông tại Intresco là cổ đông phổ thông, quyền của cổ đông đã được công ty thực hiện đầy đủ, nghiêm túc trong năm qua được thể hiện rõ tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và các công bố thông tin của Intresco đến các cổ đông.
- Ngày 29/04/2025, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025. Thư mời họp, chương trình nghị sự, các báo cáo, tài liệu tại cuộc họp được Intresco công bố trên website của công ty trước 21 ngày trước ngày tổ chức đại hội. Toàn bộ biên bản và Nghị quyết của ĐHĐCĐ công khai tại Đại hội sau khi lấy ý kiến biểu quyết thông qua. Biên bản và Nghị quyết được thông qua và công bố trên website công ty trong 24 giờ.

- Các nội dung thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2025:

| Số NQ       | NGÀY       | NỘI DUNG   |
|-------------|------------|--|
| 01/NQ-ĐHĐCĐ | 29/04/2025 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty năm 2024;</li> <li>- Thông qua Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025;</li> <li>- Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về các hoạt động của Công ty năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025;</li> <li>- Thông qua báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán;</li> <li>- Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024;</li> <li>- Thông qua Báo cáo về thù lao HĐQT, Ban kiểm soát năm 2024 và tỷ lệ chi thù lao năm 2025;</li> <li>- Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT để chọn công ty kiểm toán cho năm tài chính 2025;</li> <li>- Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;</li> <li>- Thông qua việc bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty.</li> </ul> |

## C. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

### I. CÁC CHỈ SỐ CƠ BẢN

ĐVT: đồng

| Chỉ tiêu              | Năm 2024                 | Năm 2025                 | % tăng (giảm) |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| <b>Tổng tài sản</b>   | <b>3.988.436.338.167</b> | <b>4.199.184.404.290</b> | <b>5,28%</b>  |
| - Tài sản ngắn hạn    | 2.165.117.203.528        | 2,394,797,698.280        | 10,61%        |
| - Tài sản dài hạn     | 1.823.319.134.639        | 1.804.386.706.010        | (1,04%)       |
| <b>Tổng nguồn vốn</b> | <b>3.988.436.338.167</b> | <b>4.199.184.404.290</b> | <b>5,28%</b>  |
| - Nợ phải trả         | 1.665.747.882.458        | 1.456.877.888.231        | (15,54%)      |
| - Vốn chủ sở hữu      | 2.322.688.455.709        | 2.742.306.516.059        | 18,07%        |

| Chỉ tiêu                                       | Năm 2024 | Năm 2025 |
|--|----------|----------|
| <b>I. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>      |          |          |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn:                   |          |          |
| Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn                  | 1,66     | 1,95     |
| + Hệ số thanh toán nhanh:                      |          |          |
| (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn | 0,33     | 0,58     |

|  |      |      |
|--|------|------|
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>         |      |      |
| + Hệ số Nợ/ Tổng tài sản                 | 0,42 | 0,35 |
| + Hệ số Nợ/ vốn chủ sở hữu               | 0,72 | 0,53 |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b> |      |      |
| + Vòng quay hàng tồn kho:                | 0,22 | 0,29 |
| Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân |      |      |
| + Vòng quay tổng tài sản                 | 0,14 | 0,17 |
| Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân  |      |      |

## II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ V (2021-2026) có 5 thành viên. Cơ cấu thành viên HĐQT không điều hành và thành viên HĐQT độc lập đáp ứng theo Nghị định 155/2020/NĐ-CP. Cơ cấu HĐQT như sau:

- Số lượng thành viên HĐQT điều hành là: 01 người
- Số lượng thành viên HĐQT độc lập: 02 người

| STT | Thành viên HĐQT          | Chức vụ (TV HĐQT độc lập, TV HĐQT không điều hành) | Ngày bắt đầu/ không còn là TV HĐQT/ HĐQT độc lập |                 |
|-----|--------------------------|--|--|-----------------|
|     |                          |  | Ngày bổ nhiệm                                    | Ngày miễn nhiệm |
| 1   | Ông Nguyễn Mạnh          | Chủ tịch HĐQT                                      | 28/04/2021                                       |                 |
| 2   | Ông Trương Minh Thuận    | Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc                  | 28/04/2021                                       |                 |
| 3   | Ông Trần Hữu Khánh       | TV.HĐQT độc lập                                    | 28/04/2021                                       |                 |
| 4   | Bà Nguyễn Thị Xuân Trang | TV.HĐQT độc lập                                    | 29/04/2022                                       |                 |
| 5   | Ông Lê Vĩnh Khiêm        | TV.HĐQT không điều hành                            | 29/04/2022                                       |                 |

Năm qua, HĐQT đã tổ chức 17 cuộc họp định kỳ và bất thường, theo đúng các trình tự, thủ tục quy định và đã ban hành 25 Nghị quyết/ Quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm của Hội đồng quản trị. Trong các cuộc họp, Hội đồng quản trị đã giám sát, quyết định các chiến lược, kế hoạch hoạt động của công ty trong thẩm quyền, một số nội dung chính như sau:

- Giám sát thực hiện kế hoạch đầu tư, kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Ban hành Điều lệ đã bổ sung và chỉnh sửa theo nội dung được ĐHĐCĐ thông qua.
- Chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính: HĐQT đã ban hành Nghị quyết chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt – VIETVALUES làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025;
- Tăng vốn góp vào công ty con là Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) để đảm bảo nguồn vốn triển khai dự án. Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết về việc góp thêm 675.360.000.000 đồng để nâng tổng vốn góp của công ty vào Sabinco là 868.320.000.000 đồng, chiếm 64,32% vốn điều lệ.

*Hoạt động của HĐQT công ty*

| STT | Thành Viên HĐQT          | Chức vụ                 | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ (%) | Lý do không tham dự họp |
|-----|--------------------------|-------------------------|---------------------|-----------|-------------------------|
| 1   | Ông Nguyễn Mạnh          | Chủ tịch HĐQT           | 17/17               | 100%      |                         |
| 2   | Ông Trương Minh Thuận    | Phó Chủ tịch HĐQT - TGD | 17/17               | 100%      |                         |
| 3   | Ông Trần Hữu Khánh       | TV.HĐQT                 | 17/17               | 100%      |                         |
| 4   | Bà Nguyễn Thị Xuân Trang | TV.HĐQT                 | 17/17               | 100%      |                         |
| 5   | Ông Lê Vĩnh Khiêm        | TV.HĐQT                 | 17/17               | 100%      |                         |

Trong năm 2025, Công ty có 01 (một) trên 05 (năm) thành viên Hội đồng quản trị tham gia điều hành, còn lại 04 (bốn) thành viên không tham gia điều hành.

Các thành viên Hội đồng quản trị không tham gia điều hành đều được cung cấp thông tin và các báo cáo về tình hình hoạt động của công ty đầy đủ và kịp thời. Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát công tác quản lý, điều hành của Ban điều hành Công ty.

*Các Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng quản trị*

| STT | Số Nghị Quyết | Ngày       | Nội dung  |
|-----|---------------|------------|---|
| 1   | 01/NQ-HĐQT    | 03/03/2025 | Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2025  |
| 2   | 02/NQ-HĐQT    | 03/03/2025 | Chuyển nhượng 29 căn hộ của dự án Terra Royal, P. Võ Thị Sáu, Q.3, Tp.HCM |
| 3   | 03/NQ-HĐQT    | 11/03/2025 | Thông qua định hướng kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2025                  |

|    |            |            |  |
|----|------------|------------|--|
| 4  | 04/NQ-HĐQT | 14/03/2025 | Đăng ký tăng vốn điều lệ công ty   |
| 5  | 05/NQ-HĐQT | 01/04/2025 | Hoán đổi tài sản thế chấp tại Agribank – Chi nhánh Tân Bình  |
| 6  | 06/QĐ-HĐQT | 08/04/2025 | Điều chỉnh thời hạn đầu tư Dự án Khu cao ốc liên hợp tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai   |
| 7  | 07/NQ-HĐQT | 15/05/2025 | Ban hành Điều lệ công ty đã được sửa đổi, bổ sung  |
| 8  | 08/NQ-HĐQT | 15/05/2025 | Góp thêm vốn vào Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương  |
| 9  | 09/NQ-HĐQT | 28/05/2025 | Chọn đơn vị kiểm toán năm 2025   |
| 10 | 10/NQ-HĐQT | 02/06/2025 | Vay vốn của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương   |
| 11 | 11/NQ-HĐQT | 12/06/2025 | Ký các hợp đồng/ giao dịch với Người nội bộ và người có liên quan                                      |
| 12 | 12/NQ-HĐQT | 12/06/2025 | Chuyển nhượng tầng 3 khu thương mại tại cao ốc Terra Royal   |
| 13 | 13/NQ-HĐQT | 16/06/2025 | Vay vốn ngân hàng HDBank   |
| 14 | 14/NQ-HĐQT | 16/06/2025 | Vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) |
| 15 | 15/QĐ-HĐQT | 18/06/2025 | Góp thêm vốn vào Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương  |
| 16 | 16/QĐ-HĐQT | 04/07/2025 | Bảo lãnh nghĩa vụ nợ cho Công ty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal                           |
| 17 | 17/QĐ-HĐQT | 31/07/2025 | Rút một phần tài sản thế chấp tại Argibank – Chi nhánh Tân Bình  |
| 18 | 18/QĐ-HĐQT | 31/07/2025 | Ủy quyền đại diện vốn của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương                           |
| 19 | 19/QĐ-HĐQT | 26/09/2025 | Vay vốn của Argibank - Chi nhánh Tân Bình  |
| 20 | 20/QĐ-HĐQT | 24/10/2025 | Đưa vào kinh doanh Block D2 – DA khu cao ốc liên hợp, TT thành phố Nhơn Trạch                          |
| 21 | 21/QĐ-HĐQT | 24/10/2025 | Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – chi nhánh Tp.HCM (LPBank HCM)                           |
| 22 | 22/QĐ-HĐQT | 20/11/2025 | Vay vốn tại Argibank – Chi nhánh Tân Bình  |
| 23 | 23/QĐ-HĐQT | 25/12/2025 | Ký các hợp đồng/ giao dịch với người nội bộ và người có liên quan                                      |

|    |            |            |   |
|----|------------|------------|---|
| 24 | 24/QĐ-HĐQT | 25/12/2025 | Bảo đảm vốn vay cho Công ty CP Xây dựng Intresco (Công ty con) vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn |
| 25 | 25/QĐ-HĐQT | 25/12/2025 | Rút vốn đầu tư tại Công ty CP Đầu tư du lịch Quốc Hương   |

## 1. Đánh giá công tác theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025

### *Đánh Giá Hoạt Động Đầu tư - Kinh Doanh*

Năm qua thị trường bất động sản đã khởi sắc hơn nhờ các biện pháp thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, đối với hoạt động đầu tư bất động sản thì vẫn còn bị ảnh hưởng do thủ tục pháp lý vẫn còn nhiều vướng mắc, đã làm kéo dài tiến độ thực hiện các dự án của công ty.

Ngành khách sạn du lịch đang phát triển tốt, hoạt động ở mảng này của công ty ổn định trong các năm vừa qua và có hiệu quả.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc chủ động bám sát tình hình thực tế và nguồn lực của công ty để ra các quyết sách kịp thời, đúng đắn để đảm bảo tính ổn định của hoạt động sản xuất kinh doanh, tập trung vào các hoạt động đang phát triển tốt nhằm thực hiện kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên đã thông qua.

### *Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025:*

- Doanh thu: 774.547 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 63.659 triệu đồng

Với kết quả hoạt động trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên 2025 thông qua. Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực của Ban tổng giám đốc trong việc triển khai kinh doanh các sản phẩm hiện có và thực hiện các pháp lý dự án để chuẩn bị cho các năm tiếp theo, đồng thời điều hành kinh doanh ổn định những ngành nghề có hiệu quả. Ban điều hành đã thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao cẩn trọng, hiệu quả, trung thực và công khai theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT.

## 2. Giám sát của Hội đồng quản trị với Ban điều hành

HĐQT đã giám sát hoạt động của Tổng giám đốc (“TGD”) và Ban điều hành trong việc thực hiện các Nghị quyết và kế hoạch đầu tư - kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành tiến hành các giải pháp kịp thời, phù hợp với những tác động của nền kinh tế để điều hành công ty thực hiện tốt hoạt động đầu tư - kinh doanh. Tập trung vào ngành kinh doanh đang phát triển dựa trên nguồn lực có sẵn nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh và giảm thiểu rủi ro.

Định kỳ hai tuần làm việc, Ban Tổng giám đốc công ty họp giao ban với sự tham dự của lãnh đạo các phòng ban trong công ty. Tại các cuộc họp, ban Tổng giám đốc xem xét và đánh giá tình hình tiến độ đầu tư dự án, mức độ đạt được kế hoạch kinh doanh và các hoạt động khác của công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị không tham gia điều hành được cung cấp thông tin và các báo cáo về tình hình hoạt động của công ty đầy đủ và kịp thời tại các cuộc họp của HĐQT hoặc theo yêu cầu.

Trong năm, HĐQT đã giám sát, chỉ đạo hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết ĐHCĐ và HĐQT dựa trên các hoạt động sau:

- Thông qua báo cáo định kỳ: Ban điều hành công ty đã tuân thủ chế độ báo cáo định kỳ hàng quý, bán niên và thường niên về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của công ty gửi HĐQT và BKS. Ngoài ra, HĐQT còn chỉ đạo công ty rà soát lại các quy chế, quy trình hoạt động nhằm tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, nhằm minh bạch và quản trị được rủi ro trong quá trình thực hiện.
- Thông qua các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT: tại các cuộc họp, HĐQT ban hành các Nghị quyết/ Quyết định liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Thông qua công tác kiểm tra, giám sát: HĐQT đã phối hợp tích cực với BKS để nắm bắt các hoạt động giám sát của BKS đối với cơ chế quản trị và hoạt động của công ty.

### **III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

#### **Kết quả hoạt động đầu tư - kinh doanh**

Việc triển khai đầu tư các dự án bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn do vướng các thủ tục pháp lý chồng chéo dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án bị kéo dài. Tuy nhiên, thị trường bất động sản sau thời gian dài trầm lắng đã ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực.

Năm vừa qua Ban điều hành công ty dưới sự định hướng và giám sát của Hội đồng quản trị đã tập trung vào việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho các dự án. Bên cạnh đó, công ty cũng chú trọng trong việc quản lý và điều hành mảng kinh doanh nhà hàng khách sạn đang hoạt động hiệu quả. Kết quả Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch.

*Kết quả thực hiện năm 2025 như sau:*

| <b>STT</b> | <b>CHỈ TIÊU ĐT KINH DOANH</b> | <b>THỰC HIỆN 2024</b><br><i>(triệu đồng)</i> | <b>KẾ HOẠCH 2025</b><br><i>(triệu đồng)</i> | <b>THỰC HIỆN 2025</b><br><i>(triệu đồng)</i> | <b>% ĐẠT KẾ HOẠCH</b> | <b>% SO VỚI 2024</b> |
|------------|-------------------------------|--|---|--|-----------------------|----------------------|
| <b>1</b>   | <b>Doanh thu</b>              | <b>606.879</b>                               | <b>640.770</b>                              | <b>774.547</b>                               | <b>120,885%</b>       | <b>127,63%</b>       |

|          |   |               |               |               |                |                |
|----------|---|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|          | Kinh doanh bất động sản                 | 43.517        | 28.000        | 70.766        | 252,74%        | 162,62%        |
|          | Xây lắp                                 | 86.130        | 200.000       | 150.629       | 75,31%         | 174,88%        |
|          | Dịch vụ cho thuê BĐS, tài chính và khác | 123.239       | 77.770        | 146.901       | 188,89%        | 119,20%        |
|          | Dịch vụ khách sạn                       | 353.993       | 335.000       | 406.251       | 121,27%        | 114,76%        |
| <b>2</b> | <b>Lợi nhuận sau thuế (hợp nhất)</b>    | <b>32.555</b> | <b>36.100</b> | <b>63.659</b> | <b>176,34%</b> | <b>195,54%</b> |

- Doanh thu bất động sản được ghi nhận chủ yếu từ các căn hộ còn lại Block D1 dự án Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai).
- Ngành dịch vụ khách sạn đang tăng trưởng ổn định trong giai đoạn này. Khách sạn La Vela Saigon được quản lý và điều hành ngày càng chuyên nghiệp, ổn định và có hiệu quả, doanh thu năm nay cao hơn năm trước và chiếm tỉ trọng 52,45% tổng doanh thu của công ty.
- Hoạt động xây lắp của Công ty vẫn duy trì ổn định qua các năm và phát triển tốt hơn. Doanh thu năm nay tuy không đạt kế hoạch đề ra nhưng tăng 74,88% so với năm trước và chiếm 19,45% tổng doanh thu.
- Hoạt động cho thuê bất động sản vẫn ổn định qua các năm và riêng lĩnh vực này chiếm tỉ trọng 18,97% trong hoạt động của công ty.

**a. Về đầu tư và pháp lý dự án**

Việc giải quyết các thủ tục pháp lý đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản của cơ quan Nhà nước đang được tháo gỡ, tuy nhiên vẫn còn chông chéo, chậm trễ để có thể triển khai dự án. Trong năm qua, Công ty tiếp tục tập trung thực hiện pháp lý và xây dựng các dự án:

- Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhơn Đức thuộc huyện Nhà Bè (*nay là xã Hiệp Phước*): Giai đoạn 2 (GĐ2) với diện tích khoảng 10,4 ha, Công ty đã đền bù hơn 9,8 ha còn lại khoảng hơn 6.000m<sup>2</sup>. Khi đền bù xong phần diện tích đất còn lại, Công ty mới làm thủ tục xin giao đất (GĐ2) và triển khai dự án.
- Dự án Terra Flora - Nhơn Trạch: đang hoàn thiện Block D2. Đã hoàn thành hồ sơ pháp lý block H và block E1 - E2. Đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý block F và I.
- Dự án Khu dân cư Sabinco – Phường Chánh Hiệp: đã có quyết định thu hồi và giao đất (đợt 2) và chuẩn bị các thủ tục để xin được cấp phép thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình của dự án.

- Đồng thời tiếp tục xem xét, bổ sung và thực hiện hồ sơ pháp lý các dự án đang dở khác.

**b. Đầu tư tài chính**

Các Công ty con và liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực liên quan đến bất động sản và xây dựng. Tính đến 31/12/2025 Intresco đang đầu tư vốn vào 03 công ty con trị giá 1.052 tỷ đồng. Trong đó:

- Intresco góp 150 tỷ đồng vào Công ty CP Dịch vụ du lịch – thương mại - khách sạn - nhà hàng Royal (chiếm 75% vốn điều lệ) hoạt động trong lĩnh vực quản lý khách sạn, du lịch và dịch vụ nhằm quản lý và khai thác khu thương mại, dịch vụ và hoạt động của khách sạn La Vela Saigon tại dự án Terra Royal.
- Năm 2025, Công ty góp thêm 675,36 tỷ đồng vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) để đủ nguồn vốn đầu tư dự án Khu dân cư Tương Bình Hiệp (Phường Chánh Hiệp – Bình Dương), nâng tổng số vốn góp là 868,32 tỷ đồng, nắm giữ 64,32% quyền sở hữu và biểu quyết.
- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco: Hoạt động chính là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Intresco đã góp 34 tỷ đồng và nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết.

Ngoài ra Công ty còn góp vốn vào một công ty liên kết: 21 tỷ đồng (chiếm 36,36% vốn điều lệ) và góp vốn vào 3 đơn vị khác với tổng vốn đầu tư là 42,56 tỷ đồng.

**IV. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY**

*Cuộc họp của Ban kiểm soát*

| STT | Thành Viên HĐQT       | Chức vụ          | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ (%) | Lý do không tham dự họp |
|-----|-----------------------|------------------|---------------------|-----------|-------------------------|
| 1   | Bà Phan Thị Hồng Liên | Trưởng BKS       | 04/04               | 100%      |                         |
| 2   | Bà Hồ Thị Lưu         | TV Ban kiểm soát | 04/04               | 100%      |                         |
| 3   | Ông Lê Quang Sơn      | TV Ban kiểm soát | 04/04               | 100%      |                         |

Hoạt động của Ban Kiểm Soát được thực hiện dựa trên các quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2025. Cụ thể:

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế, Quy định trong Công ty; việc chấp hành chế độ chính sách, pháp luật, quy định của Nhà nước trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông, của Hội Đồng Quản Trị và Quyết định của Ban Tổng Giám Đốc.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính của công ty.

*Giám sát hoạt động của Hội Đồng Quản Trị:*

Hội Đồng Quản Trị Công ty gồm 5 thành viên, trong đó có 2 thành viên độc lập. Hai thành viên độc lập đã kết hợp thực hiện tốt nhiệm vụ và quyền hạn theo thẩm quyền; Đóng góp tích cực vào chiến lược phát triển Công ty; Hoàn thành các báo cáo định kỳ theo quy định.

Năm qua, các thành viên HĐQT hoạt động tích cực, tham gia vào việc hoạch định chiến lược thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông; kiểm soát và giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc theo sát tình hình thực tế. HĐQT đã kịp thời ban hành các Nghị quyết theo thẩm quyền làm cơ sở thực hiện sản xuất kinh doanh (**SXKD**). Cụ thể

- Triển khai thực hiện Kế hoạch SXKD theo Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ năm 2025 thông qua.
- Thông qua chủ trương, đề xuất các giải pháp phát triển SXKD. Ban hành nhanh chóng các Nghị quyết, quyết định nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu sản SXKD của Công ty.
- Hội Đồng Quản Trị đã tổ chức họp đầy đủ theo Điều lệ quy định, tổ chức 17 phiên họp. Thông qua các cuộc họp, HĐQT đã ban hành 25 Nghị quyết, Quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm theo quy định tại điều lệ Công ty. Các Nghị quyết đã được triển khai thực hiện.

*Giám sát điều hành của Ban Tổng Giám Đốc:*

Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong công tác quản lý hoạt động SXKD của Công ty một cách cẩn thận; theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công, phân cấp. Tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Triển khai kịp thời các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, chỉ đạo các đơn vị thực hiện nhiệm vụ theo quy định về chức năng nhiệm vụ và quyền hạn; xem xét và đánh giá tình hình mức độ đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty.

Trong sản xuất kinh doanh, Ban Tổng Giám Đốc đã đề xuất nhiều phương án/kịch bản để không ngừng phát triển SXKD, giải quyết kịp thời các tình huống trong SXKD.

Trong bối cảnh kết quả SXKD của các doanh nghiệp kinh doanh tương đồng chưa có hiệu quả, Công ty luôn duy trì kinh doanh có hiệu quả, mặc dù hiệu quả chưa cao. Năm

2025, công ty hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch mà ĐHĐCĐ giao. Doanh thu vượt 16,35%; lợi nhuận vượt 76,34% so với kế hoạch.

*Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác:*

Ban Kiểm Soát, Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc duy trì mối quan hệ làm việc, phối hợp trên nguyên tắc đảm bảo lợi ích của Công ty, Cổ đông; tuân thủ các quy định của Pháp luật và các văn bản quản lý nội bộ của Công ty. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tạo điều kiện để Ban Kiểm Soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao.

*Thẩm tra báo cáo Tài chính năm 2025*

Ban Kiểm Soát thực hiện việc thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty, thống nhất xác nhận kết quả:

- Báo cáo tài chính trước khi Ban Điều Hành trình HĐQT, ĐHCĐ và công bố ra bên ngoài theo quy định của pháp luật; Ban kiểm soát đã có ý kiến về tính trung thực đầy đủ, đúng hạn và tính phù hợp của Báo cáo tài chính và chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Kết quả cho thấy:
  - + Các báo cáo tài chính của Công ty được lập và công bố phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.
  - + Trong năm 2025, hoạt động của Công ty đã được Ban Điều Hành thực hiện theo phê chuẩn tại các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT ban hành theo thẩm quyền.
  - + Năm 2025, Công ty chọn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kế toán và tư vấn Chuẩn Việt (Vietvalues) kiểm toán Báo cáo tài chính. Việc thực hiện kiểm toán của Vietvalues phù hợp với phạm vi công việc đã ký với Ban Điều Hành, đảm bảo thời gian và tính độc lập của Kiểm toán độc lập.

**=> Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

- Năm 2025, thị trường bất động sản đã khởi sắc hơn sau thời gian dài trầm lắng. Tuy nhiên, việc triển khai đầu tư các dự án bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn do thủ tục pháp lý chồng chéo, văn bản hướng dẫn chưa đầy đủ. Việc tổ chức thực hiện chính quyền 2 cấp vào thời điểm 01/07/2025 cũng làm chậm các thủ tục pháp lý triển khai dự án của Công ty. Năm 2025, công ty không có sản phẩm mới đủ điều kiện đưa ra kinh doanh.

- Kinh doanh bất động sản và xây dựng là những hoạt động chính của Công ty nhưng những năm gần đây hoạt động này giảm sút do các dự án đang trong giai đoạn đầu tư chưa có doanh thu. Năm 2025, tỷ trọng trong doanh thu kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng 9,14%; Xây lắp 19,45%. Năm 2025, doanh thu hoạt động xây lắp không đạt kế hoạch đề ra, nhưng vẫn duy trì được sự phát triển qua các năm và tăng 74,88% so với năm trước.

- Những năm gần đây, Công ty đã chú trọng việc quản lý và điều hành mảng kinh doanh nhà hàng khách sạn. Đến nay, hoạt động này gần như là nguồn thu chính của công ty; Doanh thu tăng trưởng ổn định, hoạt động có hiệu quả và mang lại dòng tiền ổn định qua các năm. Năm 2025, doanh thu kinh doanh nhà hàng khách sạn chiếm tỉ trọng lớn (52,45%) trong cơ cấu doanh thu thuần của công ty.

- Hoạt động đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết bước đầu có hiệu quả, và giảm lỗ. Mảng nhà hàng khách sạn và dịch vụ du lịch cũng được công ty quan tâm đầu tư

**V. CÁC GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUA VÀ THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS & BAN ĐIỀU HÀNH**

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

| STT | Cá nhân/ Tổ chức                               | Mối liên hệ với công ty | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025   |
|-----|--|-------------------------|---|
| 1   | Công ty CP Xây dựng Intresco (Intrescons)      | Công ty con             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intresco thanh toán chi phí xây dựng: 76.793.266.924 VND</li> <li>- Intrescons trả tiền điện, nước và thuê mặt bằng: 311.655.550 VND</li> <li>- Intresco hoàn trả vốn vay: 60.316.000.000 VND</li> <li>- Intresco thanh toán lãi vay: 4.196.031.896 VND</li> <li>- Intresco mượn tiền: 10.900.000.000 VND</li> <li>- Intresco hoàn trả tiền mượn: 8.900.000.000 VND</li> <li>- Intrescons tạm ứng tiền mua vận thang: 500.000.000 VND</li> </ul> |
| 2   | Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) | Công ty con             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intresco cho Sabinco vay: 8.850.000.000 VND</li> <li>- Intresco thu lãi vay: 10.226.298.368 VND</li> <li>- Intresco thu nợ vay: 102.319.066.023 VND</li> <li>- Intresco trả nợ vay: 1.950.000.000 VND</li> <li>- Intresco góp vốn vào Sabinco: 675.360.000.000 VND</li> <li>- Intresco vay của Sabinco: 569.950.000.000 VND</li> <li>- Intresco thu phí kiểm toán: 86.400.000 VND</li> </ul>   |
| 3   | Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS               | Công ty con             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intresco thu tiền cho thuê mặt bằng: 188.020.000.000 VND</li> </ul>  |

|   |                                |             |   |
|---|--------------------------------|-------------|---|
|   | Royal                          |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intresco thu tiền điện nước, giữ xe, phí kiểm toán: 33.618.094.716 VND</li> <li>- Intresco hoàn trả tiền vay: 116.700.000.000 VND</li> <li>- Intresco nhận tiền hợp tác kinh doanh: 29.000.000.000 VND</li> <li>- Intresco nhận tiền cọc: 184.000.000.000 VND</li> <li>- Intresco thanh toán tiền dịch vụ khách sạn: 5.248.262.900 VND</li> <li>- Intresco thanh toán tiền thi công: 19.956.000.000 VND</li> <li>- Intresco nhận tiền cổ tức 2024: 15.000.000.000 VND</li> </ul> |
| 4 | Công ty CP Kiến trúc Tương Lai | Cổ đông lớn | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intresco trả lãi vay: 14.287.101.093 VND</li> </ul>  |

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát:

| STT | Cá nhân/ Tổ chức                               | Mối liên hệ với công ty | Cty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025  |
|-----|--|-------------------------|---|--|
| 1   | Lê Thị Trâm Anh                                | Người liên quan         | Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sabinco trả lãi vay + lãi trả vay trước hạn: 3.151.275.246 VND</li> <li>- Sabinco trả gốc vay: 42.986.641.000 VND</li> </ul> <p><i>(Bà Lê Thị Trâm Anh đứng tên vay hộ tiền ngân hàng cho Sabinco)</i></p>  |
| 2   | Trương Minh Đạt                                | Người liên quan         | Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sabinco trả lãi vay + trả lãi vay trước hạn: 1.467.362.156 VND</li> <li>- Sabinco trả gốc vay: 19.857.638.000 VND</li> </ul> <p><i>(Ông Trương Minh Đạt đứng tên vay hộ tiền ngân hàng cho Sabinco)</i></p> |
| 3   | Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) | Công ty con             | Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Royal nhận tiền lãi vay: 10.197.188.818 VND</li> </ul>  |

|    |   |                 |  |  |
|----|---|-----------------|--|--|
| 4  | Công ty CP Xây dựng Intresco (Intrescons) | Công ty con     | Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal         | - Royal thanh toán chi phí xây dựng: 1.849.765.717 VND   |
| 5  | Công ty CP Kiến trúc Tương Lai            | Công ty con     | Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal         | - Royal trả tiền hợp tác kinh doanh: 31.000.000.000 VND<br>- Thu lại tiền tạm ứng thi công theo HĐ số 2407TL/HDTTC2024: 29.000.000.000 VND<br>- Royal Trả và tạm ứng tiền thi công sửa chữa, lắp đặt nội thất: 7.440.956.960 VND |
| 6  | Công ty CP LE ROYAL                       | Người liên quan | Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal         | - Royal góp vốn thành lập doanh nghiệp: 6.000.000.000 VND  |
| 7  | Trương Thị Minh Nguyệt                    | Người liên quan | Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal         | - Cty trả cổ tức: 9.980.000.000 VND  |
| 8  | Công ty CP Xây dựng Intresco (Intrescons) | Người liên quan | Công ty CP Địa ốc Khang Nam                    | - Thu tiền thi công: 35.134.079.243 VND<br>- Thanh toán tiền xây dựng và vật tư cho Khang Nam: 1.913.857.000 VND   |
| 9  | Công ty CP Thương mại Thế Giới Du Lịch    | Người liên quan | Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal         | - Royal trả tiền vé máy bay, tiền phòng: 1.476.413.296 VND   |
| 10 | Công ty CP Xây dựng Intresco (Intrescons) | Công ty con     | Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) | - Intrescons thu lại tiền tạm ứng: 6.080.000.000 VND   |
| 11 | Công ty CP Xây dựng Intresco (Intrescons) | Công ty con     | Công ty CP Kiến trúc Tương Lai                 | - Thu tiền thi công: 4.246.424.000 VND   |

### **Thu nhập của HĐQT, BKS và Tổng giám đốc**

Việc chi trả thù lao HĐQT và BKS được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2025.

Việc chi trả lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc được thực hiện theo quy chế tiền lương hiện hành của công ty và kết quả hoạt động kinh doanh hàng năm, cũng như đánh giá năng lực công việc của từng cán bộ.

Các khoản lợi ích khác: các thành viên HĐQT đang công tác tại công ty thì sẽ được đóng đầy đủ các khoản bảo hiểm theo quy định. Một số thành viên HĐQT, BKS công tác tại đơn vị khác thì được đóng bảo hiểm tại đơn vị đó.

| STT | HỌ VÀ TÊN                          | CHỨC VỤ                     | THU NHẬP<br>(đồng) |
|-----|------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 1   | Ông Nguyễn Mạnh                    | Chủ tịch HĐQT               | 240.000.000        |
| 2   | Ông Trương Minh Thuận              | Phó CT HĐQT – Tổng giám đốc | 1.629.436.000      |
| 3   | Ông Trần Hữu Khánh                 | Thành viên HĐQT             | 144.000.000        |
| 4   | Tổng Cty địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV | Thành viên HĐQT             | 144.000.000        |
| 5   | Bà Nguyễn Thị Xuân Trang           | Thành viên HĐQT             | 144.000.000        |
| 6   | Bà Phan Thị Hồng Liên              | Trưởng ban kiểm soát        | 144.000.000        |
| 7   | Bà Hồ Thị Lưu                      | Thành viên Ban kiểm soát    | 60.000.000         |
| 8   | Ông Lê Quang Sơn                   | Thành viên Ban kiểm soát    | 60.000.000         |
| 9   | Ông Đoàn Hữu Chí                   | Phó Tổng giám đốc           | 622.513.000        |
| 10  | Ông Âu Chí Nhân                    | Phó Tổng giám đốc           | 521.780.000        |

## **VI. KIỂM TOÁN NỘI BỘ**

*Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ năm 2025*

- Đánh giá hiệu quả phương án đầu tư và giám sát hoạt động đầu tư dự án của Công ty. Kiểm tra việc tuân thủ theo các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy định quản lý nội bộ của Công ty. Thường xuyên trao đổi và thông báo kịp thời những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tính hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu;
- Tham gia góp ý kiến về định hướng điều hành kinh doanh, quản lý tài chính và hoàn thiện các quy chế quản lý cho HĐQT và Ban điều hành;

- Các thành viên của Ban kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tại quy chế của Ban kiểm toán nội bộ tới HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành với nhiều kiến nghị cụ thể.

## **Kết quả công tác**

### *Công tác báo cáo tài chính*

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2025 được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200-202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.
- Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn Chuẩn Việt.

### *Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc*

- Năm 2025, thị trường bất động sản có nhiều tín hiệu tích cực, tuy nhiên pháp lý thực hiện dự án vẫn còn nhiều khó khăn. Mặc dù vậy, Ban TGD đã nỗ lực thực hiện nhiệm vụ điều hành hoạt động đầu tư - kinh doanh, duy trì ổn định và phát triển các lĩnh vực có hiệu quả, đẩy nhanh pháp lý các dự án dang dở.
- Về nhân sự, Ban TGD tiếp tục củng cố kiện toàn bộ máy nhân sự, thu hút nhân sự chất lượng cao, phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

### *Kiến nghị của Ban kiểm toán nội bộ*

Trên cơ sở giám sát các hoạt động và đáp ứng mục tiêu tăng trưởng chất lượng, Ban kiểm toán nội bộ kiến nghị tới HĐQT và Ban điều hành một số nội dung như sau:

- Tăng cường tìm kiếm các dự án mới.
- Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án dang dở.
- Tiếp tục phát triển đội ngũ bán hàng về cả số lượng và chất lượng.
- Chú trọng đầu tư và phát triển đối với các hoạt động có hiệu quả.
- Tăng cường công tác quản lý nội bộ, nâng cao chất lượng nguồn năng lực để đảm bảo cho sự phát triển Công ty.
- Tiếp tục tăng cường công tác quản lý, xử lý công nợ, đặc biệt các khoản nợ xấu đã phát sinh từ thời kỳ trước và hạn chế việc phát sinh các khoản nợ xấu mới.

### *Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro*

Kiểm soát nội bộ của đơn vị đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro sau: Rủi ro do thị trường; Rủi ro do lãi suất; Rủi ro

ngoại tệ; Rủi ro giá cổ phiếu; Rủi ro về tín dụng. Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao.

Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ công tác mà Công ty đã đạt được.

## **D. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2026**

### **Mục tiêu**

- Tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai đầu tư các dự án dang dở như Block D2, E1, E2, H, I, F của dự án Terra Flora (Nhơn Trạch - Đồng Nai), khu dân cư Sabinco (Chánh Hiệp), khu chung cư dự án Long thời - Nhơn Đức, 6A, ...
- Kinh doanh và bàn giao các căn hộ của Block D2 Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai).
- Duy trì sự ổn định và phát triển của hoạt động kinh doanh lĩnh vực khách sạn, dịch vụ tại khách sạn La Vela Saigon.

### **Kế hoạch doanh thu - lợi nhuận**

| <b>STT</b> | <b>CHỈ TIÊU</b>               | <b>Kế hoạch 2026<br/>(triệu đồng)</b> |
|------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>DOANH THU</b>              | <b>809.000</b>                        |
| 1          | Kinh doanh nhà                | 180.000                               |
| 2          | Xây lắp                       | 165.000                               |
| 3          | Dịch vụ cho thuê bất động sản | 64.000                                |
| 4          | Dịch vụ khách sạn             | 400.000                               |
| <b>II</b>  | <b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>     | <b>64.000</b>                         |

Trong năm 2026, doanh thu chính của công ty sẽ được ghi nhận từ hoạt động dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng, hoạt động xây lắp và kinh doanh căn hộ block D2 của dự án Terra Flora (Nhơn Trạch).

### **Phương hướng thực hiện**

#### **Đầu tư dự án**

- Dự án Terra Flora - Nhơn Trạch: tiếp tục hoàn thiện Block D2 để kinh doanh và giao nhà cho khách hàng; tiếp tục xây dựng block H (văn phòng cho thuê) và block E1, E2; hoàn thiện thủ tục pháp lý block F và I.
- Dự án KDC Star Village (xã Hiệp Phước – Tp.HCM): tiếp tục đền bù khoảng 6.000 m<sup>2</sup> phần diện đất còn lại của giai đoạn 2. Công ty đã làm thủ tục xin điều chỉnh quy

hoạch 4 block chung cư nhà ở xã hội và xin phép xây dựng, đồng thời xin điều chỉnh quy hoạch 02 block chung cư nhà ở thương mại.

- Dự án Khu dân cư Sabinco - Tương Bình Hiệp (Bình Dương): tiếp tục hoàn chỉnh các pháp lý liên quan để triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng dự án và các hạng mục công trình khác.
- Các dự án khác: thực hiện các thủ tục pháp lý.

#### *Đầu tư tài chính*

Quản lý nguồn vốn đầu tư vào các công ty con và liên kết, hỗ trợ nguồn lực để các công ty này triển khai nhanh các dự án và đưa vào kinh doanh.

#### *Công tác kinh doanh – Tiếp thị*

- Quảng bá và chào bán các sản phẩm căn hộ đã đủ điều kiện kinh doanh tại block D2 tại Khu liên hiệp cao ốc Nhơn Trạch – Đồng Nai.
- Đẩy mạnh quảng bá các dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng và hoạt động xây lắp của công ty.
- Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là các dịch vụ hậu mãi.

#### *Công tác tài chính*

- Cân đối nguồn vốn từ các nguồn như Ngân hàng, nhà đầu tư và khách hàng để thi công và triển khai các dự án.
- Đa dạng và tối đa hóa các nguồn vốn phù hợp để đầu tư dự án hiệu quả nhất. Liên kết với ngân hàng hỗ trợ khách hàng vay vốn mua các sản phẩm của Công ty.

#### *Công tác quản trị và quan hệ cổ đông*

- Tăng cường rà soát quy trình quản trị Công ty nhằm tăng hiệu quả hoạt động.
- Nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông, Intresco đã minh bạch hóa các thông tin và công bố đầy đủ, chính xác và kịp thời thông qua các báo cáo, thông báo trên các trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Tp. HCM, Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, và trang web của Công ty.
- Công ty giải đáp kịp thời và đầy đủ các thông tin theo yêu cầu của các cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng.

## **E. CÔNG TY CON VÀ CÁC DỰ ÁN**

### **I. CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT**

*Công ty con:*

| Stt | Tên Công ty              | Vốn điều lệ (VNĐ) | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|--------------------------|-------------------|--------------|
| 1   | Cty CP xây dựng Intresco | 40.000.000.000    | 85%          |

|   |   |                   |        |
|---|---|-------------------|--------|
| 2 | Cty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal | 200.000.000.000   | 75%    |
| 3 | Cty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương              | 1.350.000.000.000 | 64,32% |

*Công ty liên kết:*

| Stt | Tên Công ty               | Vốn điều lệ (VNĐ) | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|---------------------------|-------------------|--------------|
| 1   | Cty CP SX-TM-XD Long Bình | 55.000.000.000    | 36,36%       |

*Công ty đầu tư tài chính khác:*

| Stt | Tên Công ty                             | Vốn điều lệ (VNĐ) | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|---|-------------------|--------------|
| 1   | Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam     | 50.000.000.000    | 10,93%       |
| 2   | Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI) | 400.000.000.000   | 5,31%        |

### **1. Công ty CP Xây dựng Intresco (Intrescons)**

Intrescons tiền thân là Xí nghiệp xây dựng số 2 của công ty. Tháng 02 năm 2011 Xí nghiệp xây dựng số 2 được chuyển đổi thành công ty cổ phần với tổng vốn điều lệ là 40 tỉ đồng, trong đó Intresco sở hữu 85% vốn.

Chức năng hoạt động chính của Intrescons là xây dựng các công trình của Intresco, công ty con và của khách hàng bên ngoài.

### **2. Cty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn - Royal (Royal)**

Công ty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal được thành lập vào tháng 12/2018. Tổng vốn điều lệ công ty là 200 tỉ đồng, trong đó Intresco sở hữu 75% vốn.

Chức năng hoạt động chính của Royal là quản lý và vận hành khách sạn La Vela Sài Gòn cùng các hoạt động dịch vụ thương mại liên quan.

### **3. Cty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương (Sabinco)**

Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương được thành lập vào tháng 11/2009. Tổng vốn điều lệ công ty là 1.350 tỉ đồng, trong đó Intresco sở hữu 64,32% vốn và quyền biểu quyết.

Công ty được thành lập để khai thác dự án Khu dân cư Tương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương), dự án khoảng 16,9 ha.

## **II. CÁC DỰ ÁN**

### **1. Dự án khu cao ốc liên hiệp (Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai) (Công ty sở hữu 85% dự án)**



- Địa điểm đầu tư: Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai
- Quy mô: 04 block căn hộ, mỗi block cao 16 tầng; 02 block văn phòng cao 16 tầng + 01 block khách sạn cao 16 tầng
- Diện tích khuôn viên: 28.643 m<sup>2</sup>
- Tiến độ xây dựng: Đã hoàn thành việc kinh doanh block căn hộ D1; đang hoàn thiện và kinh doanh block căn hộ D2; đã hoàn thành hồ sơ pháp lý block H và block E1 - E2; đang tiếp tục thực hiện hồ sơ pháp lý block F và I.

**2. Dự án Khu nhà ở - thương mại – dịch vụ Sabinco – Phường Chánh Hiệp (Công ty sở hữu 64,32% dự án)**



- Địa điểm : Phường Chánh Hiệp - Tp.HCM
- Quy mô : 16,9 ha được quy hoạch thành khu dân cư (nhà phố, biệt thự, chung cư, nhà ở xã hội) và các khu thương mại dịch vụ, trường học, công viên, ...
  - o Đất nhà ở: 40.954,9 m<sup>2</sup> gồm 442 căn nhà phố, biệt thự
  - o Đất nhà ở chung cư: 12.370,5 m<sup>2</sup>

- Đất nhà ở xã hội: 13.536,6 m<sup>2</sup>
  - Đất giáo dục: 13.690,1 m<sup>2</sup>
  - Diện tích đất khu TMDV: 8.978,1 m<sup>2</sup>
  - Diện tích đất giao thông, cây xanh ...: 80.025 m<sup>2</sup>
- Tiến độ : Đã có quyết định giao đất và đóng tiền sử dụng đất giai đoạn 1. Dự án đã được giao đất giai đoạn 2 theo Quyết định số 1626/QĐ-UBND ngày 20/03/2026.

### 3. Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè (Star Village)



- Địa điểm đầu tư: Xã Long Thới - Nhơn Đức , Huyện Nhà Bè, TP.HCM (nay là xã Hiệp Phước, TP.HCM);
- Quy mô dự án: 55,4 ha
- Tiến độ thực hiện: Giai đoạn 1 đã hoàn thành. Tiếp tục đền bù khoảng 6.000m<sup>2</sup> phần diện đất còn lại của giai đoạn 2. Công ty đang làm thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch 4 block chung cư nhà ở xã hội và xin phép xây dựng, đồng thời xin điều chỉnh quy hoạch 02 block chung cư nhà ở thương mại

### 4. Dự án KDC 6A (Bình Chánh – Tp.HCM)

- Địa điểm: Bình Hưng - Bình Chánh (nay là xã Bình Hưng, TP.HCM)
- Quy mô dự án: 7,72 ha
- Tiến độ thực hiện: Đang đền bù giải tỏa và hoàn thiện pháp lý đầu tư dự án.

## F. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### I. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (PTBV)

#### 1. Chiến lược, phương pháp tiếp cận về phát triển bền vững

Báo cáo PTBV của Intresco được xây dựng theo tiêu chuẩn GRI của Tổ chức sáng kiến và báo cáo toàn cầu.

Công ty luôn nhất quán trong cam kết của Ban lãnh đạo, đảm bảo tích hợp các yêu cầu quản trị trong từng lĩnh vực hoạt động nhằm nâng cao khả năng thích ứng trong bối cảnh mới và góp phần kiến tạo xã hội bền vững.

Gắn kết với các mục tiêu phát triển bền vững, Intresco nhận diện và thực hiện các mục tiêu trọng yếu dựa trên mức độ tác động đến tổng thể hoạt động phù hợp với chiến lược PTBV và hài hòa với lợi ích doanh nghiệp.

## **2. Cam kết phát triển bền vững**

Hậu đại dịch Covid-19 cũng như những ảnh hưởng sâu rộng của kinh tế, chính trị, thiên tai trên thế giới đã tạo ra những thách thức cho doanh nghiệp. Với khả năng thích ứng và dự phòng những rủi ro, Intresco tiếp tục khẳng định các cam kết bền vững đối với Nhân viên, Khách hàng, Cổ đông, Nhà đầu tư, Đối tác và Cộng đồng.

Phát triển kinh doanh: Trọng tâm trong giai đoạn tới, Intresco tập trung phát triển BĐS đô thị, bất động sản thương mại, khách sạn và du lịch. Công ty tiếp tục đầu tư và đưa ra thị trường những dự án chất lượng, phù hợp xu hướng và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Đóng góp kinh tế - xã hội: Thông qua việc đầu tư và xây dựng các dự án BĐS tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận, công ty đã đóng góp tích cực cho xã hội thông qua việc tạo ra việc làm trực tiếp và gián tiếp cho người lao động, góp phần đảm bảo an sinh xã hội; đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước và GDP trên địa bàn. Đào tạo, phát triển các kỹ năng cần thiết để nâng cao nguồn năng lực, đảm bảo an ninh việc làm và nâng cao giá trị người lao động.

Kiểm soát tác động môi trường: Công ty tiếp tục tăng cường quản lý nhằm kiểm soát các tác động tiêu cực đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các tài nguyên, áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng.

## **II. HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ**

### **1. Cơ cấu quản trị PTBV**

#### *1.1 Tuân thủ pháp luật*

- Hàng năm, công ty luôn cập nhật nội bộ các chính sách quy định của pháp luật, cụ thể: Rà soát, sửa đổi và bổ sung Thỏa ước lao động tập thể, Nội quy lao động phù hợp với pháp luật và tình hình thực tế tại công ty.

#### *1.2 Đạo đức và chính trực*

- Thực hiện 17 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ các thành viên HĐQT, ban hành các Nghị quyết/ Quyết định kịp thời, phù hợp nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến đầu tư kinh doanh, quản trị của công ty.
- Tuân thủ đầy đủ các quy định về công bố thông tin theo quy định của Pháp luật.

## 2. Quản trị rủi ro

| Rủi ro                      | Nhận diện rủi ro   | Biện pháp kiểm soát  |
|-----------------------------|--|--|
| Kinh tế vĩ mô và thị trường | Năm 2025, nền kinh tế đã chuyển biến tốt hơn sau đại dịch bệnh Covid-19, tuy nhiên vẫn bị tác động lớn của kinh tế, chính trị thế giới và tình hình thiên tai.<br>- Nhiều lao động bị mất việc làm và giảm thu nhập. | Theo dõi liên tục tình hình kinh tế xã hội và diễn biến của thị trường để điều chỉnh tiến độ đầu tư các dự án và có chính sách bán hàng phù hợp với từng đối tượng khách hàng.   |
| Nguồn nhân lực              | - Nguy cơ dịch chuyển nhân sự trong ngành dịch vụ khách sạn du lịch ngày càng phát triển.<br>- Nguy cơ thiếu hụt nguồn nhân lực chất lượng cao đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty.                               | - Duy trì và phát triển chính sách lương thưởng cho CBCNV phù hợp với từng giai đoạn kinh doanh của công ty và tương ứng với thị trường lao động.<br>- Đánh giá và bổ nhiệm CBCNV đủ năng lực, phẩm chất vào vị trí cao hơn.<br>- Cử nhân viên tham gia các lớp kỹ năng mềm, kỹ năng chuyên môn để nâng cao chất lượng nguồn nhân lực. |
| Tài chính                   | Nhu cầu nguồn vốn lớn để đầu tư các dự án của công ty.   | - Đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư.<br>- Tối ưu hóa việc lập và quản lý ngân sách.   |
| Triển khai dự án            | Các rủi ro liên quan đến: chậm tiến độ dự án, chi phí vượt ngân sách, chất lượng không đạt như kỳ vọng   | - Tổ chức các buổi họp/ huấn luyện để trao đổi và chia sẻ kinh nghiệm thực tế, học hỏi và cải tiến quy trình triển khai và quản lý dự án.<br>- Vận hành quy trình quản lý chặt chẽ qua các giai đoạn.  |
| Pháp lý                     | Các chính sách, pháp luật thay đổi; thiếu thông tin hướng dẫn có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động của công ty   | Chủ động cập nhật và bám sát các văn bản hướng dẫn của cơ quan ban ngành, vận dụng các quy định pháp lý để thực hiện.  |

|                                 |  |   |
|---------------------------------|--|---|
| An toàn, sức khỏe và môi trường | Trong quá trình thi công công trình, thường xuất hiện và tồn tại các yếu tố nguy hiểm và nguy cơ tai nạn lao động gây tổn thất về người và tài sản | Tổ chức đào tạo, huấn luyện và kiểm tra về vấn đề an toàn, sức khỏe lao động để tăng cường ý thức ngăn ngừa và bảo vệ người lao động ở công trường. |
|---------------------------------|--|---|

### III. TÁC ĐỘNG KINH TẾ - XÃ HỘI

- *Hiệu quả hoạt động kinh tế - xã hội*
- Năm 2025, hoạt động đầu tư - kinh doanh của Công ty vẫn bị ảnh hưởng từ các sự kiện kinh tế xã hội trong và ngoài nước và các chính sách pháp luật của ngành. Điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh bất động sản, là mảng chính của công ty. Công ty đang từng bước đa dạng hóa ngành nghề và giảm phụ thuộc vào một ngành kinh doanh chính, nên năm qua kết quả doanh thu của công ty đạt 774,54 tỉ đồng, đã hoàn thành 120,88% kế hoạch, lợi nhuận 63,66 tỉ đồng (đạt 176,34% so với kế hoạch).
- *Đội ngũ lao động*
- Dưới tác động của các yếu tố bất lợi, năm qua nhiều doanh nghiệp đã giảm số lượng người lao động, cắt giảm thu nhập hoặc ngừng hoạt động. Trong bối cảnh đó, công ty đã nỗ lực tạo việc làm và nguồn thu nhập để duy trì sự ổn định về nhân sự và thu nhập của người lao động.
- Công ty duy trì đầy đủ quyền lợi của người lao động theo quy định của pháp luật và theo thỏa ước lao động tập thể đã cam kết.
- Công ty tặng quà cho con CBCNV vào các dịp lễ Quốc tế thiếu nhi, Trung thu và đạt thành tích học tập tốt. Hằng năm, con cán bộ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn học giỏi sẽ được trao tặng học bổng.
- Công ty luôn chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao nhằm đáp ứng như cầu ngày càng phát triển của công ty. Trong năm 2026, công ty tiếp tục xây dựng đội ngũ nhân sự nắm vững về kiến thức và chuyên môn để đồng hành cùng sự phát triển của công ty.

### IV. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Quản lý và kiểm soát các tác động của môi trường trong hoạt động xây dựng là yếu tố luôn được Công ty đặt lên hàng đầu, bên cạnh chất lượng dự án và an toàn lao động công trình.

Trong quá trình thi công và vận hành, công ty cam kết đảm bảo và tuân thủ các chỉ tiêu bảo vệ môi trường. Công ty áp dụng các giải pháp quản lý và kỹ thuật trong xây dựng nhằm giảm thiểu những tác động lên môi trường. Áp dụng các sáng kiến trong quá trình sử dụng năng lượng và tài nguyên.

Các biện pháp sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường:

- Phổ biến các chính sách môi trường đến từng CBCNV tại công ty và công trường.

- Xác định vai trò và trách nhiệm các bên trong quản lý môi trường tại các dự án.

## **G. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025 ĐÃ KIỂM TOÁN**

Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được công bố theo quy định và được đăng tải tại địa chỉ <https://intresco.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/>

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**NGUYỄN MÃNH**

